

2024年3季度 全国房地产经纪行业报告

AN
JU
KE

目 录

| | |
|--------------------------|---|
| 一、 全国房地产经纪行业动态 | 4 |
| 二、 全国房地产经纪行业表现分析 | 5 |
| 1、 全国房地产经纪行业规模走势 | 5 |
| 2、 全国房地产经纪公司平均规模变化 | 7 |
| 3、 全国房地产经纪行业发房情况 | 9 |

报告摘要:

◇ 全国房地产经纪行业动态:

- ① 南京、广州分别发布倡议、通知，规范经纪行业发展
- ② 乐有家宣布下调平台费至 5%

◇ 全国房地产经纪行业表现:

- ① 三季度，全国在线房地产经纪司、经纪门店和经纪人数量环比持续小幅下跌。
- ③ 华北东北区域、华东区域和中西部区域经纪司减少情况更为突出，华南区域经纪门店减少趋势则更为明显，华北东北和华东区域经纪人减少的更多。三四线城市经纪人更为稳定，一线城市经纪人流动性更大。
- ④ 全国在线房地产经纪司规模继续小幅回落，9月对比6月来看，房地产经纪司平均门店数量减少 0.6%，房地产经纪门店的平均经纪人数量减少 1.1%。
- ⑤ 三季度开始，全国在线房地产经纪司的发房量对比6月的低点出现小幅回升，但行业发房积极性并未明显回升。9月份，经纪人发房情况较7、8两个月略有改善，人均发房量环比增长 1.5%，行业出现回暖趋势。

一、全国房地产经纪行业动态

2024年三季度，西安、成都、杭州等核心热度城市继续推进“以旧换新”活动，房产中介作为撮合交易的重要角色参与其中发挥作用，此举有利于帮助中介机构提升交易额，提升市场知名度，有利于增加客户粘性，夯实自身发展的基础。

南京提出“禁止收取个人房地产按揭贷款返佣”的相关倡议，广州发布“规范存量房源信息发布”的通知，有助于保障交易双方的利益和安全，维护房地产经纪行业的秩序和健康发展。

部分省市经纪行业动态

| 时间 | 省/市 | 具体内容 |
|-------|-----|---|
| 7月26日 | 西安 | 西安市房地产行业协会、西安市房地产中介行业协会联合发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动项目名单，共39个项目、9家中介机构、1家商业银行名列其中。 |
| 7月30日 | 南京 | 南京市房地产经纪行业协会发布《关于禁止收取个人房地产按揭贷款返佣，共同维护房地产经纪行业良好秩序的倡议》。强调严格规范与银行业金融机构的合作行为，不得以任何形式向银行业金融机构收取佣金或权益、变相收取佣金或权益。 |
| 8月20日 | 成都 | 成都市启动“以旧换新”住房活动，该活动联合15大开发商、41家经纪机构，目的在于促进新房与二手房的交易。 |
| 9月19日 | 广州 | 广州市房地产中介协会发布《关于规范存量房源信息发布的通知》，在房地产互联网平台发布房源信息的房地产中介机构应是在房地产行政主管部门办理机构备案的公司，发布的存量房源出售信息应附有经房地产行政主管部门房源核验系统核验后的房源编码。 |
| 9月26日 | 杭州 | 杭州市房地产中介行业协会宣布启动商品住房“以旧换新”活动，旨在促进住房消费并满足市民需求。该活动鼓励购房者、开发企业和经纪机构签订三方协议，通过设定“免责期”锁定新房房源。若旧房售出，新房购买可继续；若未售出，开发企业可解除认购协议。 |

资料来源：58安居客研究院整理

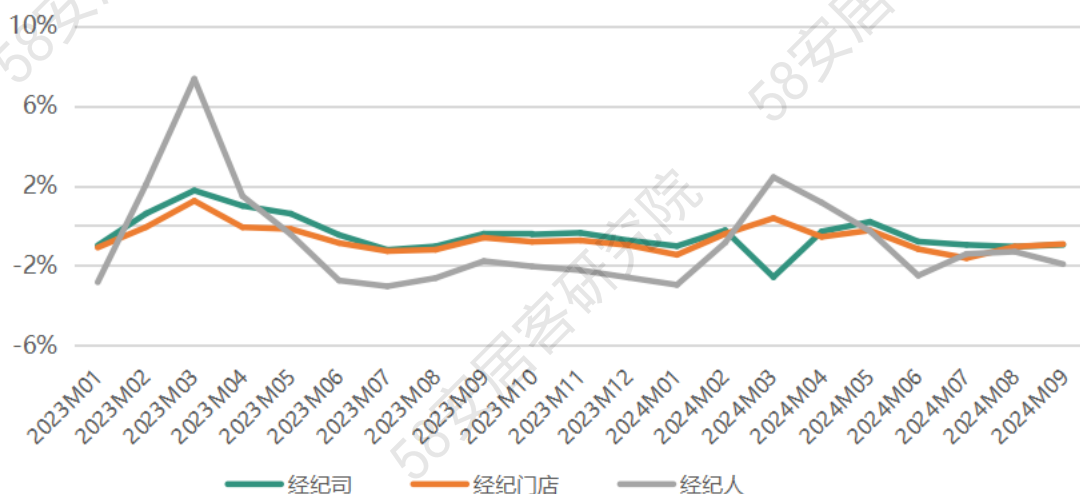
深圳房产中介乐有家宣布将下调集团平台费，从15%降至5%，并分级设置城市运营支持费。平台费是指房产中介人员成交的每一单中按比例扣除的公司运营成本。乐有家平台费率降低之后，其费率在行业内将颇具优势，对于深圳的经纪行业来讲，或将进一步加剧竞争。但对于购房者来讲，有助于减少购房中介费用，在当前竞争激烈的房产中介市场中，也能享受到更多实惠和更好的服务体验。

二、全国房地产经纪行业表现分析

1、全国房地产经纪行业规模走势

2024 年三季度三个月，全国在线房地产经纪司、经纪门店和经纪人数量环比持续小幅下跌。对比去年同期，也可以看出，7、8 月份，作为房地产市场的传统淡季，经纪行业三大指标均呈季节性回落，进入 9 月，这一下降幅度出现收窄。今年 9 月，经纪司和经纪门店降幅也收窄，但经纪人数量降幅增大，显示了行业当前的困境。

全国在线房地产经纪行业规模走势（环比）

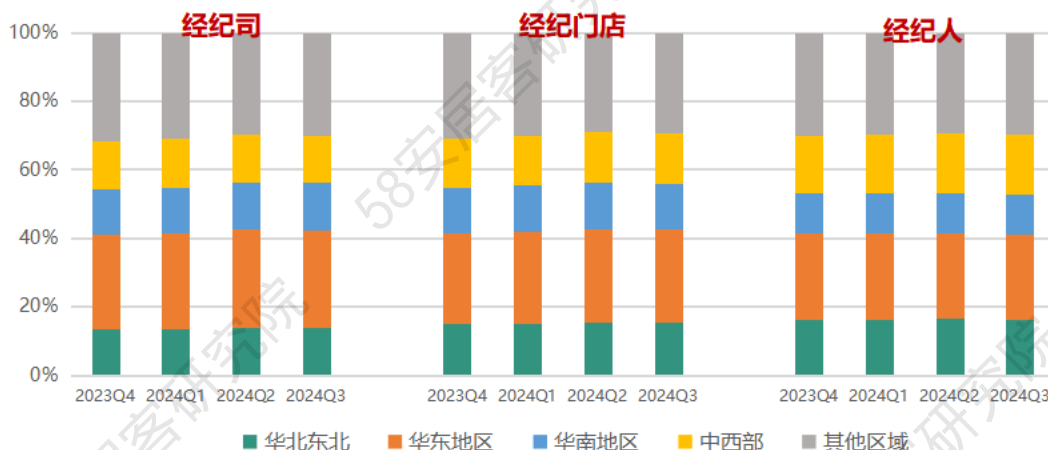


数据来源：58 安居客研究院

2024 年三季度，华南区域在线房地产经纪司所占比例小幅上升，华北东北、华东地区和中西部区域所占比例减小；华东区域和中西部区域经纪门店所占比例略有增加，华南区域该比例减少约 0.5 个百分点，占比下降较为明显；华南区域和中西部区域经纪人占比均小幅增加 0.1 个百分点，华北东北区域和华东区域这一比例则有所回落。

由于在线经纪司、经纪门店和经纪人数量总体在减少，通过比例的变化趋势可以看到，华北东北区域、华东区域和中西部区域经纪司减少情况更为突出，华南区域经纪门店减少趋势则更为明显，华北东北和华东区域经纪人减少的更多。

近一年房产经纪司按区域分布

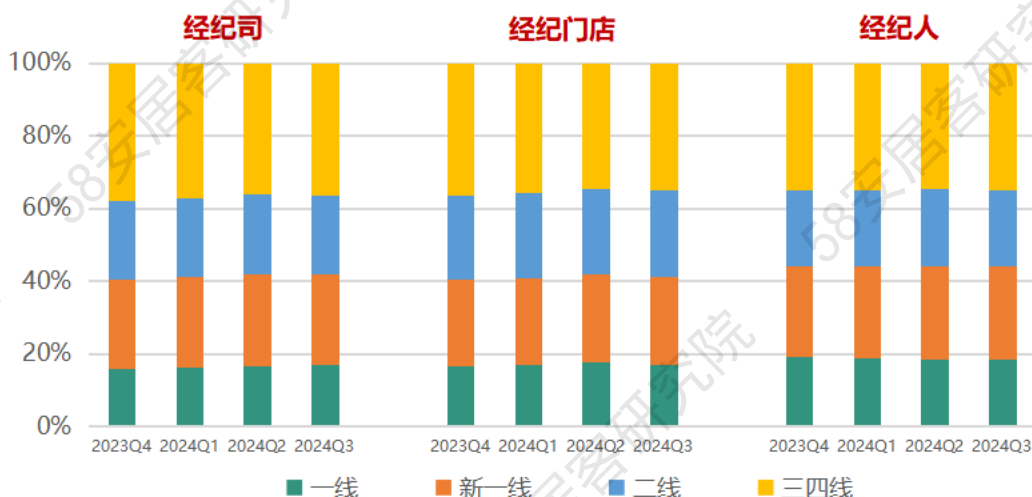


数据来源：58安居客研究院

今年三季度各梯队城市经纪司、经纪门店和经纪人占比变动幅度较二季度减小。一线城市和三四线城市在线房产经纪司所占比例上升 0.2 个百分点，新一线城市和三四线城市经纪门店占比上升，三四线城市经纪人占比上升。

三四线城市经纪司、经纪门店和经纪人三个指标占比均上升。从结构上看，房产经纪司更青睐一线城市，但布局规模有所收缩。从房产经纪人分布走势来看，三四线城市经纪人更为稳定，一线城市经纪人流动性更大。

近一年经纪司按梯队分布

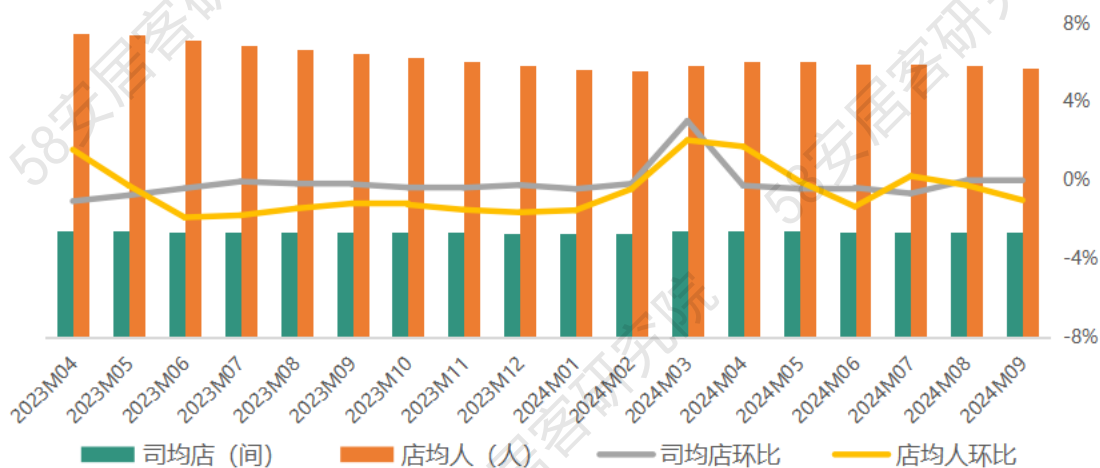


数据来源：58安居客研究院

2、全国房地产经纪公司平均规模变化

2024年三季度，全国在线房地产经纪司规模继续小幅回落，9月对比6月来看，房地产经纪司平均门店数量减少0.6%，房地产经纪门店的平均经纪人数量减少1.1%。7月份，房地产经纪司平均规模有所下降，但经纪门店平均规模小幅上升，或是受行业景气度不佳，企业调整架构的影响。8、9两个月经纪司规模较为稳定，但经纪门店规模出现小幅下降。

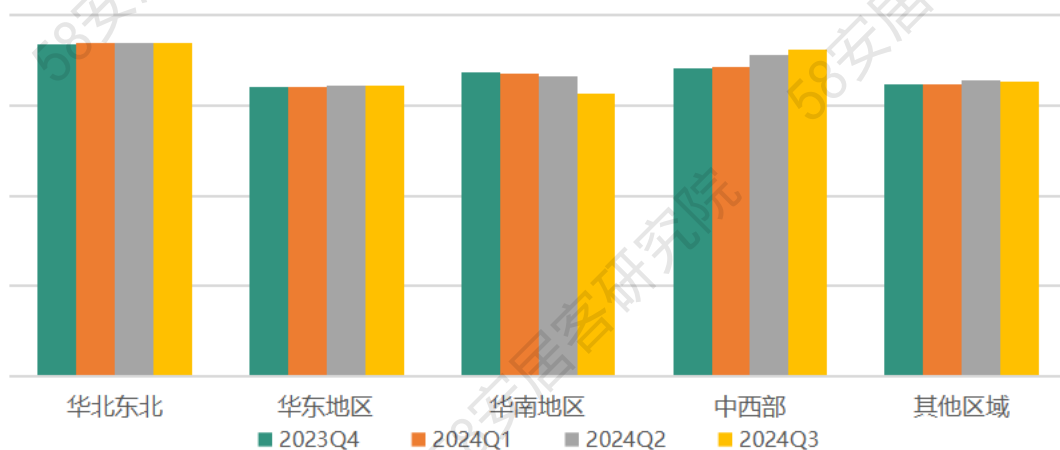
全国在线房地产经纪司平均规模变化



数据来源：58安居客研究院

三季度，华北东北地区、华东区域和中西部区域在线经纪司平均规模均有小幅增长，其中，中西部区域单个房地产经纪司所拥有的门店数量环比上季度涨幅约1.4%，仍然高于其他三大区域。华南区域三季度经纪司的平均规模缩减较为明显，平均经纪门店数量下降约5.7%。

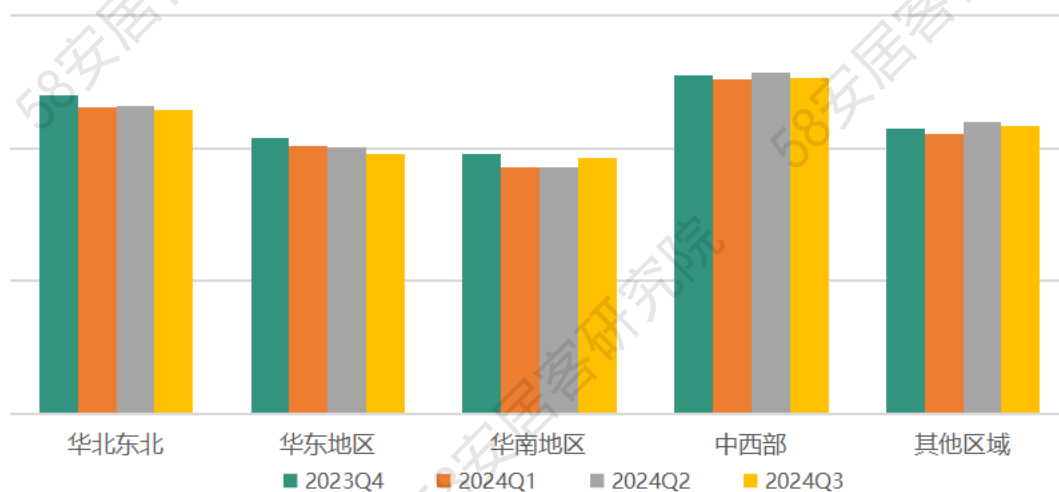
近一年各区域在线经纪公司平均规模变化



数据来源：58安居客研究院

受三季度房地产市场热度持续下滑的影响，经纪行业同样也被波及，华北东北、华东地区和中西部地区房产经纪门店平均规模均出现下滑，分别减少 1.5%、2.3%、1.6%，其他区域经纪门店规模也下滑 1.5%。仅华南区域单门店经纪人数量环比增长 3.6%，但华南地区近一年房产经纪司的平均规模呈下滑趋势，三季度房产经纪门店平均规模出现上升，或是经纪司架构调整所致。

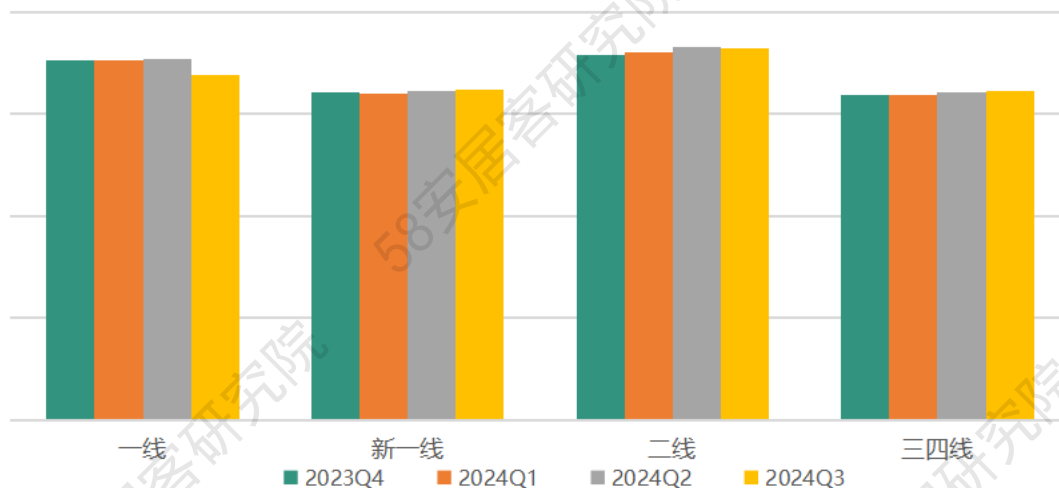
近一年各区域在线经纪门店平均规模变化



数据来源：58安居客研究院

一线城市在线房产经纪司规模对比上季度下降 4.5%，其中深圳经纪司降幅最大，超过 17%，其他三个城市经纪司规模变动幅度相对较小，广州经纪司规模小幅扩大。新一线城市和三四线城市单家房产经纪司旗下所拥有的门店数环比均小幅增加，二线城市经纪司平均规模相对稳定。

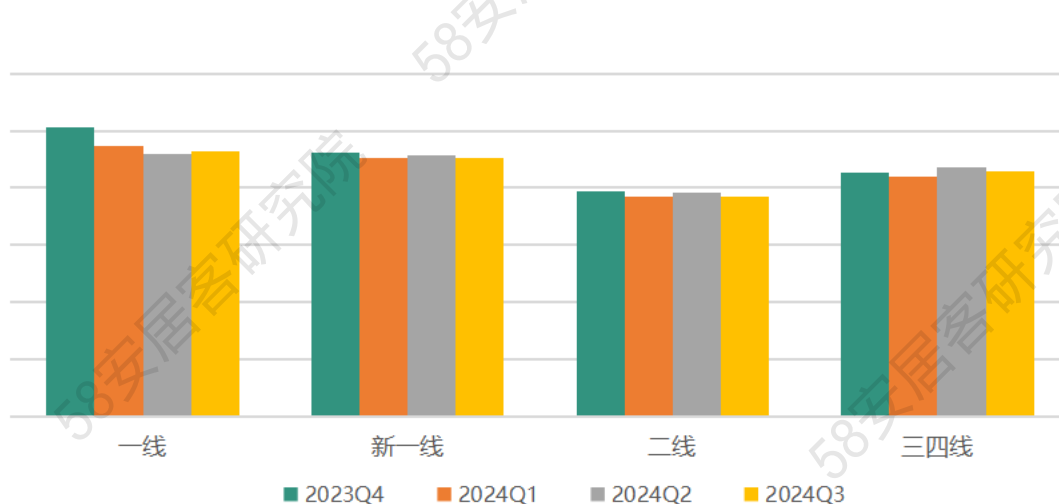
近一年各梯队城市在线经纪公司平均规模变化



数据来源：58 安居客研究院

一线城市房地产经纪门店经纪人数量环比上季度增加 1.3%，经纪门店规模增大，经纪公司以大店模式来应对当下的市场。反之，新一线、二线和三四线城市房地产经纪门店规模环比则分别减少 1.3%、1.5%和 1.8%，市场相对低迷的情况下，经纪门店缩减规模，以更为灵活的小店应对行业变化。

近一年各梯队城市在线经纪门店平均规模变化



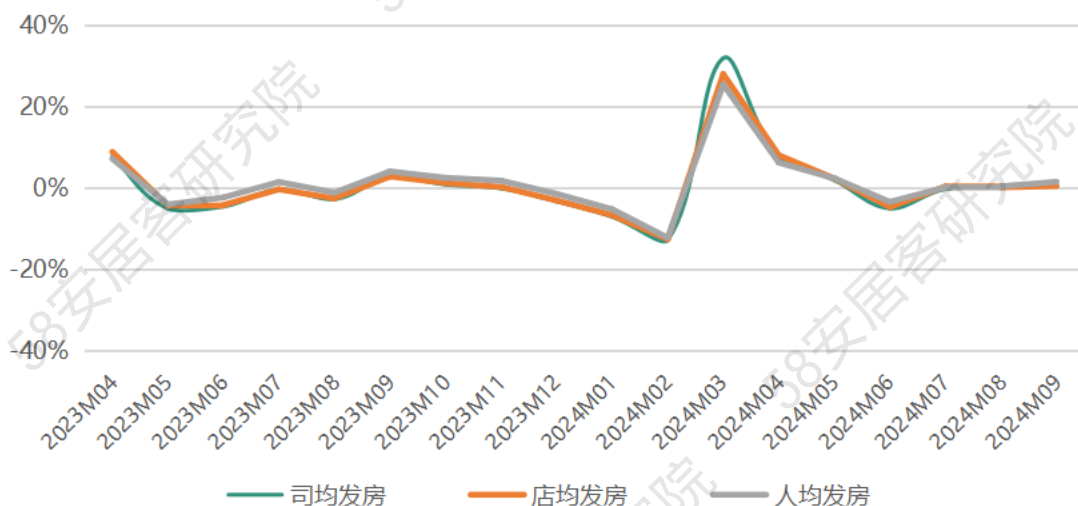
数据来源：58 安居客研究院

3、全国房地产经纪行业发房情况

2024 年三季度，全国在线房地产经纪公司的发房量对比 6 月份低点小幅回升，但经纪人整体发房积极性并未明显回升。一方面受季节性影响，七月和八月天气较热，房地产市场处于

淡季，另一方面也受二手房价格走势不佳以及成交周期拉长影响，受房东挂牌意愿不高，经纪人发房量也变化不大。9月份，经纪人发房情况较前两个月略有改善，人均发房量环比增长1.5%，行业热度提升。

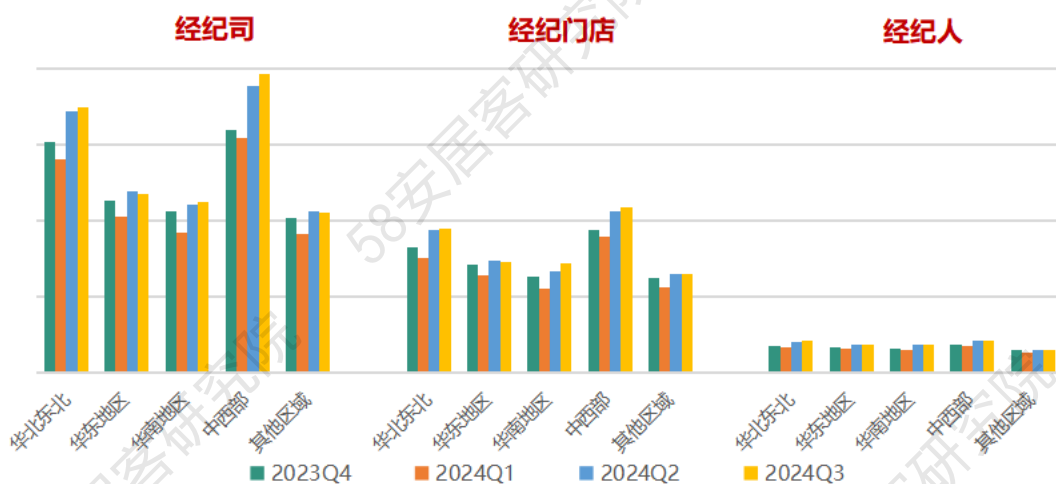
全国在线经纪司发房量走势（环比）



数据来源：58安居客研究院

7、8月份受季节性影响，经纪行业发房积极性不高，随着9月份的到来，行业活跃度有所恢复，从整个季度来看，随着以旧换新活动的广泛开展，有置换需求的房东挂牌意愿普遍有所提升。华北东北区域、华南区域和中西部区域经纪司平均发房量分别上升1%、1%和4%，三个区域经纪门店的发房量也分别上升1%、7%和2%。各大区域经纪人的平均发房量均增加，特别是中西部区域环比上涨超过4%。

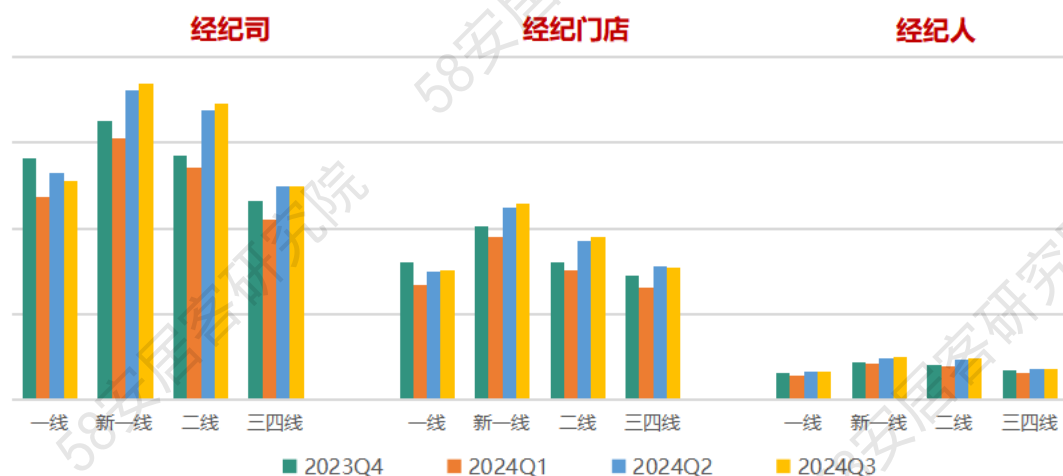
近一年各区域在线经纪司平均发房情况



数据来源：58安居客研究院

各梯队城市中，新一线城市和二线城市房产经纪司、经纪门店和经纪人的在线发房量环比涨幅较大，二类城市经纪司和经纪门店平均发房量均增长 2%，经纪人平均发房量则增长 3%和 4%。一线城市发房量经纪司发房量略有回落，三四线城市发房量涨幅相对较小。

近一年各梯队城市在线经纪司平均发房情况



数据来源：58安居客研究院

报告说明

1、数据来源：

(1)58 安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58 同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等；

(2)具体数据指标参考各页标注；

(3)华北东北 (15 城)：北京, 天津, 大连, 石家庄, 哈尔滨, 沈阳, 太原, 长春, 威海, 潍坊, 呼和浩特, 包头, 秦皇岛, 烟台, 保定

华东地区 (23 城)：上海, 杭州, 苏州, 南京, 无锡, 济南, 青岛, 昆山, 宁波, 南昌, 福州, 合肥, 徐州, 淄博, 南通, 常州, 湖州, 绍兴, 盐城, 蚌埠, 温州, 嘉兴, 太仓

华南地区 (13 城)：深圳, 广州, 佛山, 三亚, 惠州, 东莞, 海口, 珠海, 中山, 厦门, 南宁, 泉州, 柳州

中 西 部 (15 城)：成都, 重庆, 武汉, 郑州, 西安, 昆明, 贵阳, 兰州, 洛阳, 南阳, 郴州, 咸阳, 绵阳, 乌鲁木齐, 长沙

(4)一线、新一线、二线城市划分依据新一线城市研究所《2023 城市商业魅力排行榜》。

2、版权声明：

58 安居客研究院 (以下简称“本机构”) 是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司 (以下简称“本公司”) 旗下的内部组织, 凡属本机构的权责, 上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护, 部分文字和数据采集于公开信息, 所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编, 否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载, 需注明出处为 58 安居客房产研究院, 且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

3、免责条款：

本报告内容由 58 安居客研究院整理制作, 文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述, 力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制, 报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见, 任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述, 均应从严格经济学意义上理解, 并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见, 用户也不应该从这些角度加以解读, 本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任, 并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

AN JU KE

58安居客研究院

👤 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：史晓敏

✉ | Shixiaomin@58.com

📞 | 17717568876

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层